

Sygn. akt I ACa 394/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 października 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

| | | |
|----------------|---|---|
| Przewodniczący | : | SSA Dariusz Małkiński |
| Sędziowie | : | SSA Elżbieta Bieńkowska SSO del. Grażyna Wołosowicz (spr.) |
| Protokolant | : | Łukasz Patejuk |

po rozpoznaniu w dniu 27 października 2017 r. w Białymstoku na rozprawie

sprawy z powództwa **S. Ł., M. M. (1), D. T., A. K., Z. Z., E. W., A. B., B. M., T. M., U. S., K. K. (1), T. W. i B. K.**

przeciwko(...) **w M. przy udziale Prokuratora (...)**
w B.

o uchylenie uchwały zarządu

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Ostrołęce

z dnia 29 grudnia 2016 r. sygn. akt I C 1231/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów w instancji odwoławczej.

(...)

Sygn. akt I A Ca 394/17

UZASADNIENIE

Powodowie: S. Ł., A. B., B. M., T. i M. małżonkowie M., U. S., D. T., K. i A. małżonkowie K., Z. Z., T. i E. małżonkowie W. oraz B. K. w pozwie skierowanym przeciwko(...) w M. zażądali uchylenia uchwały nr.(...) podjętej przez zarząd Spółdzielni w dniu 22 listopada 2012 r., na mocy której zarząd określił przedmiot odrębnej własności lokali.

W uzasadnieniu pozwu wskazali, że na podstawie art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pozwana zobowiązana jest to dokonania przeniesienia własności tych lokali na rzecz powodów. Zarząd zaś zgodnie z art. 42

ustawy zobowiązany był określić przedmiot odrębnej własności lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz stan zadłużenia przypadający na każdy lokal. Zdaniem powodów załącznik do zaskarżonej uchwały w pkt. 11 i 12 podaje stan zadłużenia na dzień 30 września 2012 r. w kwotach niezgodnych ze stanem faktycznym. Powodowie twierdzą, że pozwany „nie przedstawił czytelnie, jednoznacznie i w sposób nie budzący wątpliwości i nadający się do ewentualnej weryfikacji sugerowanego zadłużenia indywidualnie dla każdego z powodów”. W ich ocenie pozwany nie wskazał metody i sposobu obliczania długu, nie rozliczył kredytu uzyskanego na budowę budynku zajmowanego przez powodów, a rozliczenie kosztów budowy lokalu jest niezbędnym elementem przeniesienia własności lokalu na rzecz członków spółdzielni. Nadto reprezentujący ich pełnomocnik wskazał, że powodowie byli zobowiązani do spłaty kredytów zaciągniętych na zadanie inwestycyjne związane z wybudowaniem ich lokali poprzez jego spłatę w wysokości 1% tj. według metody wartościowej. Powodowie nie wyrazili w żaden sposób zgody na zmianę zasady spłaty kredytu z metody wartościowej na metodę dochodową (normatywną), co w ocenie pełnomocnika powodów skutkuje tym, że zaskarżona uchwała narusza prawa powodów.

Pozwana (...) w M. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazała, że powodowie mają obowiązek partycypacji w spłacie kredytu zaciągniętego na budowę bloku w części przypadającej na dany lokal. Jego wysokość, uzależniona była od powierzchni lokalu i rozliczana zgodnie z warunkami umowy na budowę zadania inwestycyjnego w postaci bloków przy ul. (...) oraz zgodnie z obowiązującymi zmieniający się przepisami, najpierw według metody dochodowej, a od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 30.11.1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych przyjęto metodę spłaty według tzw. normatywu. Począwszy od wejścia w życie powołanej ustawy członkowie otrzymywali coroczne informacje o wysokości zadłużenia, skapitalizowanych odsetkach, odsetkach przejściowo wykupionych, a Spółdzielnia prowadzi ewidencje comiesięcznych wpłat i rozliczenia zadania inwestycyjnego, które jest przedmiotem corocznej kontroli-lustracji ze strony banku kredytującego. Na podstawie tych rozliczeń zamieszczono dane w zaskarżonej uchwale. Nadto pozwana wskazała, że art. 42 ust. 3 pkt. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie nakładał na nią obowiązku przedstawienia w zaskarżonej uchwale rozliczenia kredytu i zastosowanej metody rozliczenia.

Wyrokiem z 29 grudnia 2016 r. Sąd Okręgowy w Ostrołęce oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu.

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy wskazał, że powodom przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do poszczególnych lokali usytuowanych w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w M..

W dniu 22 listopada 2012 r. Zarząd (...)w M. na podstawie art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych podjął uchwałę w sprawie: określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) w M.. W § 1 uchwały poza oznaczeniem nieruchomości, jej rodzaju, położenia i powierzchni załączono wykaz lokali z wyszczególnieniem: danych o lokalu, wielkość udziału w nieruchomości wspólnej; oznaczenie osób uprawnionych do żądania przeniesienia na nich własności lokalu; stan zadłużenia na dzień 30 września 2012r. z tytułu kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami - rubryka 11 (stan zadłużenia wobec banku) - i stan zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz oprocentowaniem tych odsetek - rubryka 12 (stan zadłużenia wobec państwa).

Uchwałę w zakresie wpisów w załączniku w rubryce 11 i 12 określających stan zadłużenia na dzień 30 września 2012r. zaskarżyli członkowie spółdzielni zajmujący 10 lokali spośród wszystkich 30 lokali posiadanych na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu:

1. A. B. - której przysługuje lokal nr.(...),
2. S. Ł. - któremu przysługuje lokal nr.(...),
3. B. M. – której przysługuje lokal nr. (...),

4. T. i M. małżonkowie M. - którym przysługuje lokal nr. (...),
5. U. S. - któremu przysługuje lokal nr.(...),
6. D. T. - któremu przysługuje lokal nr. (...),
7. K. i A. małżonkowie K., - którym przysługuje lokal nr.(...),
8. Z. Z. - któremu przysługuje lokal nr. (...),
9. T. i E. małżonkowie W.– którym przysługuje lokal nr. (...),
10. B. K. - której przysługuje lokal nr. (...).

Sąd I instancji ustalił, że wysokość kredytu przypadającego na każdy lokal wynikała z rozliczenia kosztów budowy zadania inwestycyjnego z września 1994 r. Zgodnie z nim wartość kredytu przypadającego na lokal o pow. 62,41 m² wynosiła 309.322.496 starych zł., natomiast na lokal o powierzchni 74,9m² wynosiła 371.226.645 starych zł.

Inwestycja obejmująca budowę bloków przy ul. (...) oparta była na kredytowaniu. Najpierw 23 grudnia 1985 r. zwarto generalną umowę kredytową na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe, by następnie 14 listopada 1989 r. z bankiem państwowym (...) zawrzeć umowę o kredyt w kwocie 696 mln. starych zł. na sfinansowanie zadania III na oś. (...) II w M., który miał być spłacany przez okres 40 lat w ratach kwartalnych według planu spłaty ustalonego przez bank. Aneksami nr. (...) i nr. (...) zwiększono kwotę kredytu, zaś aneksem (...) zmieniono brzmienie § 4 i postanowiono, że zadłużenie z tytułu kredytu zostanie spłacone w okresie 40 lat w ratach kwartalnych najpóźniej do 25 dnia ostatniego miesiąca kwartału oraz, że spłata kredytu nastąpi w roku 1992 na podstawie rozporządzenia RM z dnia 4 lipca 1992 r., a w latach następnych zgodnie z obowiązującymi aktami prawnymi.

W trybie art. 59 k.p.c. Sąd I instancji zawiadomił o sprawie Prokuraturę Okręgową w Ostrołęce. Z inicjatywy Prokuratora dopuszczono dowód z opinii z zakresu rachunkowości i finansów, celem ustalenia przypadającego na lokal każdego z powodów stanu zadłużenia na dzień podjęcia uchwały zarządu z tytułu: a/kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami, b/ dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu Państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek-przy uwzględnieniu zasad określających sposób jego ustalania zgodnie z treścią art. 42 ust. 5 pkt. a i b ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Biegła w oparciu o liczną dokumentację załączoną do odpowiedzi na pozew i do pisma procesowego z dnia 22 grudnia 2014 r. oraz dokumenty przedstawione na jej żądanie udzieliła odpowiedzi na zasadnicze pytania tezy dowodowej co do stanu zadłużenia każdego z lokali powodów. Dodatkowo biegła, aby prawidłowo określić indywidualne zadłużenie, dokonała ustalenia kosztów inwestycji budynku przy ul. (...) i ustalenia zakresu rozliczenia kredytu na sfinansowanie zadania. Sąd I instancji podkreślił, że ze szczegółowych ustaleń opinii wynika, że wyliczenia przyjęte w załączniku do uchwały w rubrykach 11 i 12 są prawidłowe. Biegła indywidualnie dla każdego z powodów wskazała stan zadłużenia pokrywający się z treścią zapisów w rubryce 11 (dokonując dodatkowo rozbicia kwoty na zadłużanie z tytułu kredytu i oddzielnie z tytułu skapitalizowanych odsetek) oraz w rubryce 12. Wskazała także indywidualne kwoty które każdy z powodów będzie zobowiązany do uregulowania w sytuacji kiedy powodowie będą ubiegać się o przeniesienie przez spółdzielnię prawa własności lokalu. Obciążenia powodów wahają się od około 19.000 zł do 40.000 zł (większość w przedziale 20.000 - 28.000 zł)

Sąd Okręgowy podkreślił również, że biegła indywidualnie dla każdego z powodów wskazała stan zadłużenia wobec Spółdzielni z tytułu opłat przez Spółdzielnię rat kredytowych i zadłużenia przeterminowanego. W końcowych ustaleniach wskazała na niezależne od spółdzielni i spółdzielców przyczyny występującego nadal zadłużenia.

Sąd I instancji dostrzegł zastrzeżenie biegłej, że ewidencja naliczania i spłat kredytów przez powodów za lata 1991-2012, w formie szczegółowej była możliwa od 30 sierpnia 1996r. tj. od momentu założenia analitycznej ewidencji dla każdego z członków spółdzielni na mocy postanowień rozporządzeń wykonawczych do ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. W okresach wcześniejszych spółdzielnia ewidencjonowała spłaty kredytu jedynie na kontach syntetycznych bez rozbijania na poszczególnych członków. A na dzień założenia ewidencji analitycznej Spółdzielnia dokonała rozliczeń z członkami Spółdzielni w zakresie spłaty kredytu i odsetek poprzez przypisanie każdemu z nich „saldo wyjściowego”.

Sąd Okręgowy podkreślił, że ta opinia stanowiła podstawę rozstrzygnięcia niniejszego sporu, który sprowadzał się do kwestii finansowo- księgowych.

Zarzuty do opinii złożyła strona powoda wskazując, że nastąpiła bezprawna zmiana umowy kredytu (twierdzili, że obowiązywała ich tylko umowa spłaty kredytu 1% wartości mieszkania przez 40 lat), podnosili brak wskazania umów kredytowych i rozliczenia fakturami kosztów budowy, a także brak wiedzy od 1991 r. według jakich zasad spłacali kredyt. Ich pełnomocnik wskazał ponadto, że wbrew twierdzeniom opinii powodowie nie posiadają zadłużenia, a kredyt spłacają (bądź spłacili) według prawa i rozliczeń z dnia przydziału, a zmiany przepisów po tym okresie bez ich zgody i oświadczenia woli są dla powodów prawnie obojętne. Podnosił również, że nie ma możliwości ustalenia prawidłowości rozliczeń kredytu na poszczególne lokale za okres 1991-1996.

W tym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy wskazał, że Spółdzielnia na podstawie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych miała obowiązek wydania zaskarżonej uchwały z uwagi na złożenie wniosku o wyodrębnienie własności lokalu. Przepis ten w ust. 3 zawierał katalog obligatoryjnych elementów, jakie powinna ona zawierać. Do nich należy informacja o przypadającym na każdy lokal stanie zadłużenia z tytułu: a) kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami, b) dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek (art. 42 ust. 3 pkt 5 ww. ustawy).

Sąd I instancji podkreślił, że wydanie uchwały poprzedza spełnienie określonych w art. 43 ustawy warunków formalnych, te zaś w jego ocenie zostały zachowane. Powodowie nie kwestionowali tej procedury.

Wydana uchwała na podstawie art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych może zostać zaskarżona z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia skarżącego. Ze stanowiska powodów Sąd I instancji wywnioskował, że ich interes prawny ma charakter ekonomiczny, gdyż co do zasady kwestionują stan zadłużenia twierdząc, że spłaty kredytu powinni dokonywać według ustaleń na dzień przydziału lokalu i jak twierdzi ich pełnomocnik powodowie nie są dłużnikami.

Istota sporu w rozpoznawanej sprawie sprowadzała się do ustalenia, czy strona pozwana zasadnie obciążyla powodów zobowiązaniami kredytowymi.

Sąd Okręgowy na podstawie analizy zgromadzonych w niniejszej sprawie dowodów, w tym w szczególności opinii biegłego sądowego wskazał, że blok przy ul. (...), przekazany do eksploatacji z końcem września 1990 r. był finansowany z kredytu zaciągniętego na podstawie umowy kredytowej z dnia 14 listopada 1989 r., następnie aneksowanej w latach 1991-1992 w zakresie podwyższenia kwoty kredytu i warunków spłaty. Lokale mieszkalne zajmowane przez aktualnych powodów zostały wybudowane ze środków pochodzących z kredytu zaciągniętego na ten cel. Z racji, że kredyt był zaciągnięty na budowę dwóch bloków, to biegła dokonała rozliczenia poszczególnych kosztów bezpośrednich i pośrednich przypadających na blok przy ul. (...) i odrębnie(...), a następnie dokonała rozliczenia ostatecznego kosztów budowy każdego z budynków i wskazała wartość mieszkania przy powierzchni 62,41 m⁽²⁾; przy powierzchni 74,90m⁽²⁾. Sąd I instancji podkreślił, że ustalenia biegłej w tym zakresie pokrywają się w pełni z wyliczeniami dokonanymi przez pozwaną Spółdzielnię.

Sąd Okręgowy zauważył, poddając analizie umowę kredytową zasadniczą i jej późniejsze zmiany, że zgodnie z § 4 pierwotnej umowy z 14 listopada 1989 r. zadłużenie miało być spłacane w ratach kwartalnych, których wysokość miała być ustalana na podstawie przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z 30 grudnia 1988r. w sprawie ogólnych

zasad udzielania kredytu bankowego na cele mieszkaniowe, czyli w przypadku mieszkań przydzielonych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu w wysokości 1% aktualnej wartości mieszkania. Natomiast aneksem nr. (...) do umowy kredytu od 1992 r. spłata kredytu miała odbywać się według kolejnego uregulowania ustawowego, a mianowicie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 lipca 1992 r. w sprawie zasad i trybu wykupienia należności banków z tytułu odsetek od kredytów mieszkaniowych oraz sposobu rozliczania z tego tytułu, zgodnie z którym wysokość raty przypadającej na członka spółdzielni nie mogła przekraczać 20% jego dochodów i dalej zgodnie z aneksem od roku następnego spłata miała odbywać się według obowiązujących przepisów. Powodowie początkowo spłacali kredyt metodą dochodową, a dopiero na mocy ustawy z 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw metodę dochodową zastąpiona spłatą według tzw. normatywu tj. zasady, że wysokość miesięcznej raty z tytułu spłaty zobowiązań stanowiła iloczyn powierzchni mieszkania oraz tzw. normatywu ustalano corocznie. O wysokości corocznie zmienianego normatywu i o stanie zadłużenia na koniec każdego roku z tytułu kredytu, z tytułu skapitalizowanych odsetek i przejściowego wykupu odsetek spółdzielcy otrzymywali informacje.

W ocenie Sądu Okręgowego powodowie błędnie zakładają, że powinni spłacać kredyt według zasady z daty przydziału lokalu, czyli w wysokości 1% wartości mieszkania przez lat 40, i że dalsze i późniejsze zmiany umowy kredytowej ich nie obowiązują, bo nie wyrażali na to zgody. Po pierwsze wpłynęły na to zmiany ustawodawcze dotyczące spłat kredytów mieszkaniowych i pomocy Państwa w ich spłacie, na które spółdzielnia, ani spółdzielcy nie mieli wpływu. Nadto Sąd uznał, że zmiany ustawowe miały zastosowanie także do kredytów zaciągniętych przed wejściem w życie powołanej ustawy z 1995 r. Powodowie nadto nie byli i nie mogli być stronami umów kredytowych, ani aneksować późniejszych zmian umowy. Sąd nadto zauważył, że jeżeli powodowie nie uznają spłat według normatywu, to w konsekwencji nie powinni korzystać z uprzywilejowania w spłacie kredytów wprowadzonych ustawą z 1995 r. (np. w postaci umorzenia części odsetek). W ocenie Sądu I instancji z ustawy nie wynika również, że przejście z rozliczania kredytu z metody dochodowej na metodę normatywną wymagało zgody Spółdzielców. Podkreślił, że zarówno umowy Spółdzielni z kredytuującym bankiem, jak i późniejsze aneksy były zawarte w sposób ważny i wiążący dla spółdzielców.

Sąd I instancji uznał natomiast stanowisko powodów, iż brak możliwości ustalenia prawidłowości rozliczenia kredytu na poszczególne lokale za okres 1991-1996 r. skutkuje tym, że nie powinni być obciążeni żadnym zobowiązaniem kredytowym, za próbę uniknięcia odpowiedzialności finansowej nałożonej na spółdzielców ustawowo. Pokreślił następnie, że Spółdzielnia wypełniając ustawowe obowiązki wprowadzone dopiero ustawą z 1995 r. wprowadziła analityczną ewidencję zadłużenia z tytułu kredytu wraz z odsetkami, z podziałem na lokale zajmowane przez poszczególnych członków Spółdzielni. Dla potrzeb założenia kont rozliczenia analitycznego od marca 1996r. Spółdzielnia przypisała każdemu z powodów „saldo wyjściowe”. Biegła sądowa zastrzegła, że nie sposób szczegółowo przeanalizować ewidencji w okresie 1991-1996 r. jednakże nie zakwestionowała ona dokonanych rozliczeń w postaci ustalenia salda wyjściowego indywidualnie dla każdego ze spółdzielców. Te zaś musiało uwzględniać indywidualne spłaty poszczególnych spółdzielców, gdyż ustalone kwoty były zróżnicowane. W przeciwnym razie rozliczenie zadłużenia nastąpiłoby proporcjonalnie do powierzchni mieszkania i byłoby jednolite dla tożsamyh powierzchni mieszkania.

W rezultacie powodowie nie mogą twierdzić, że nie jest im znana treść szczegółowego rozliczenia obciążeń związanych z lokalem. Rozliczenie kredytowe poszczególnych powodów dokonywane przez Spółdzielnię i przyjęte dla potrzeb zaskarżonej uchwały o ustanowieniu odrębnej własności lokali zostało zweryfikowane w postępowaniu dowodowym w opinii biegłego sądowego z zakresu finansów i rachunkowości. Sąd podkreślił, że nie ma innej możliwości uzyskania bardziej obiektywnego rozliczenia, zweryfikowania prawidłowości rozliczeń przeprowadzanych przez pozwaną spółdzielnię, niż opinia biegłego sądowego. Powodowie zaś innych dowodów zaprzeczających ustaleniom opinii nie zaoferowali.

Na koniec, Sąd Okręgowy zauważył, że prowadzona analityczna ewidencja zadłużenia z tytułu kredytu podlegała corocznej kontroli Banku, który dotychczas nie stwierdził w tym zakresie rażących nieprawidłowości.

Sąd I instancji przypomniał również, że skorzystanie z pomocy państwa w formie przejściowego wykupienia odsetek od tych kredytów umorzone zostanie na dzień 31 grudnia 2017r., w ciężar budżetu państwa (niespłacone zadłużenie z tytułu skapitalizowanych odsetek i z tytułu przejściowego wykupienia odsetek), dlatego też w interesie powodów jest, aby jak najszybciej zakończyć proces ustanawiania odrębnej własności lokali.

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że uchwała nie godzi w interesy ekonomiczne powodów i z tej przyczyny powództwo oddalił.

O kosztach orzekł zgodnie z wynikiem sporu, na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego w Ostrołęce z dnia 29 grudnia 2016 roku wywiedli powodowie zaskarżając go w całości. Rozstrzygnięciu zarzucili:

- 1) **przypisanie powodom nieznanego w polskim prawie automatyzmu prawnego wyrażonego w tezie, jakoby powodowie „nie mieli na to (zmianę zasad spłaty kredytu) wpływu” i tym samym „nie sposób wywnioskować, by Spółdzielnia musiała uzyskać zgodę spółdzielców na przejście z rozliczenia kredytu z metody dochodowej na metodę normatywną”;**
- 2) **uznanie, w sposób niezłym nieuzasadniony i wbrew opinii biegłego, przypisanie każdemu z powodów salda wyjściowego, poprzez użycie dwóch terminów: „przypisanie” i „saldo wyjściowe”, pomimo wyjaśnień prezesa pozwanej spółdzielni, iż nie dało się i nie da się określić stanu zadłużenia powodów na 30 marca 1996 r.;**
- 3) **alogiczność zawarta w użytych w ciągu trzech terminów: kredyt, skapitalizowane odsetki i przejściowy wykup odsetek, bez jednoczesnego zestawienia z taką sekwencją bezspornego dowodu w postaci pism z dnia 7 września 1994 r. dotyczącego rozliczenia kosztów budowy, sporządzonego na około 1,5 roku przed wprowadzeniem u pozwanego tzw. analityki, które to okoliczności i dowody zostały pominięte,**
- 4) **przypisanie powodom „lansowanie stanowiska dla potrzeb uniknięcia odpowiedzialności finansowej” oraz dwukrotnie wyrażenie w ustnym uzasadnieniu tezy, jakoby powodowie działali na szkodę pozwanej spółdzielni, co rażąco narusza art. 233 k.p.c. w związku z art. 328 k.p.c.**
- 5) **nierozróżnienie i pomijanie w całym zaskarżonym uzasadnieniu odrębnych reżimów prawnych pomiędzy: pozwaną spółdzielnią, a bankiem kredytującym (niebędący stroną procesu), a powodami (członkami spółdzielni) , a pozwaną spółdzielnią.**

Mając powyższe na uwadze powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie zgodnie z treścią pozwu.

W odpowiedzi na apelację pozwana Spółdzielnia wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Apelacja U. S. oraz K. i A. małżonków K. została prawomocnie odrzucona.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

W pierwszej kolejności stwierdzić należało, iż sporządzone w sprawie uzasadnienie zaskarżonego wyroku wbrew twierdzeniom skarżących, nie uniemożliwia Sądowi Apelacyjnemu dokonanie kontroli instancyjnej. Czym innym jest techniczna strona uzasadnienia (której dotyczy art. 328 § 2 k.p.c.), a czym innym jest jego merytoryczna zawartość, choćby nawet błędna. Wobec tego wytknięcie wadliwego sporządzenia uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie stanowi

właściwej płaszczyzny do krytyki trafności przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku ustaleń faktycznych, ani ich oceny prawnej.

Sąd Okręgowy poczynił w niniejszej sprawie prawidłowe, znajdujące należyte odzwierciedlenie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, ustalenia faktyczne. Ustalenia te Sąd Apelacyjny w całości podziela i przyjmuje za własne. Na aprobatę zasługują też wyprowadzone na podstawie tych ustaleń wnioski i ocena prawna.

Na samym wstępie rozważań przypomnieć należy, że ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 119, poz. 116 ze zm.), w art. 42 przewiduje obowiązek spółdzielni mieszkaniowej określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w danej nieruchomości, jeżeli wpłynie chociaż jeden wniosek o wyodrębnienie lokalu w tej nieruchomości (ust. 1). Obowiązek ten jest realizowany poprzez podjęcie uchwały zarządu spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej (ust. 2). Niezbędną treścią takiej uchwały jest: oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku; rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi, a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje; wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu; oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali, a także przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu: kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami, dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek (ust. 3).

Jak trafnie podkreślił to Sąd Okręgowy istotą rozstrzygnięcia w sprawie, biorąc pod uwagę to, że powodowie zaskarżyli uchwałę zarządu pozwanej spółdzielni z 22 listopada 2012 r. w sprawie określenia odrębnej własności lokali w nieruchomości położonej w M. przy ul. (...) w zakresie przyjętego w niej stanu zadłużenia, jest ocena czy wyliczona przez pozwaną spółdzielnię kwota tego zadłużenia jest prawidłowa. Zatem prawidłowo skoncentrował postępowanie dowodowe na ustaleniu, czy pozwana spółdzielnia zasadnie obciążyła powodów zobowiązaniami kredytowymi. Wyjaśnienie tej kwestii wymagało nie tylko zebrania wyjaśnień od stron oraz zgromadzenia i przeanalizowania dokumentacji związanej z przedmiotową nieruchomością, ale przede wszystkim należało zasięgnąć wiadomości specjalnych i w konsekwencji przeprowadzić dowód z opinii biegłego sądowego na okoliczność ustalenia przypadającego na każdy lokal stanu zadłużenia na dzień podjęcia uchwały zarządu pozwanej Spółdzielni.

Ze sporządzonej w sprawie opinii biegłej sądowej H. K. wynikało, w sposób nie budzący wątpliwości, że zadłużenia powodów na dzień 22 listopada 2012 r. z tytułu kredytu, skapitalizowanych odsetek i dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek były wyliczone w odniesieniu do lokali powodów w sposób prawidłowy. Biegła wydając opinie miała do dyspozycji pełną dokumentację źródłową Spółdzielni dotyczącą inwestycji, w tym również obejmującą rozliczenie kosztów realizacji zadania na które nastąpiło zaciągnięcie kredytu, na podstawie którego było możliwe ustalenie kosztu wybudowania 1 m² w lokalu wraz z ustaleniem wysokości odsetek kredytu przypadającego na tę powierzchnię. Co istotne, biegła w swojej opinii odniosła się do wszystkich zagadnień zawartych w postanowieniu dowodowym z dnia 25 marca i 2 czerwca 2015 roku. Opinia ta została przez nią szeroko uargumentowana, a jej wnioski poparte wyliczeniami, co również przemawia za tym, iż zawarte w niej twierdzenia nie mają charakteru gołosłownego. Wnioski opinii są jednoznaczne i nie rodzą wątpliwości. Oceny tej nie zdołały podważyć także podniesione przez powodów w toku postępowania pierwszoinstancyjnego zarzuty. W świetle powyższego, nie było żadnych podstaw, aby moc dowodową opinii w jakikolwiek sposób podważyć. Sąd Okręgowy czyniąc, zatem ustalenia w zakresie prawidłowości dokonanych przez Spółdzielnię rozliczeń, prawidłowo uznał ją za miarodajną do rozstrzygnięcia sprawy.

W tym miejscu stanowczo należy podkreślić, że czym innym jest określenie w uchwale, na podstawie art. 42 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, stanu zadłużenia przypadającego na poszczególne lokale znajdujące się w nieruchomości, a czym innym jest zmiana sposobu spłaty przypadających na dany lokal zadłużeń z tytułu kredytu zaciągniętego w związku z jego wybudowaniem. Kwestionowana uchwała w żaden sposób nie odnosi się do sposobu

spląty przypadających na poszczególne lokale obciążeń, stanowi jedynie deklaratoryjne określenie przypadającego na te lokale stanu zadłużenia, do którego to określenia pozwana spółdzielnia nie tylko była uprawniona, lecz wręcz zobowiązana w oparciu o art. 42 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Odnosząc się jednak również do tej kwestii, wskazać po pierwsze należy, że zgodnie z ówczesnie obowiązującym art. 208 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 roku prawo spółdzielcze, członkowie spółdzielni są obowiązani m.in. uczestniczyć w kosztach budowy, a zatem obowiązani są partycypować w spłacie kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na koszt budowy. W sytuacji, gdy kredyt był oprocentowany, mają obowiązek uczestniczyć również w spłacie tych odsetek. Mają z tej przyczyny także obowiązek uczestniczyć w spłacie kredytu zaciągniętego na spłatę nienależnie wykupionych przez Państwo odsetek, a jeżeli kredyt ten jest oprocentowany, obowiązek ten rozciąga się także na spłatę odsetek. Wprawdzie członek spółdzielni nie jest kredytobiorcą, ale obowiązek spłaty kredytu i odsetek od niego przez spółdzielnię, podlega niejako przeniesieniu na członków. Pozwana Spółdzielnia wraz z Bankiem zawarła 14 listopada 1989 r. umowę kredytu bankowego, która miała zostać przeznaczona m.in. na wzniesienie budynku mieszkalnego przy ul. (...). Strony postanowiły, że spłata kredytu nastąpi na warunkach określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1988 r. w sprawie ogólnych zasad udzielania kredytu bankowego na cele mieszkaniowe. Do spłaty na tych zasadach jednak nie doszło, gdyż umowa była kilkukrotnie zmieniana i w jednym z aneksów (nr (...) - k. 394) strony wskazały, że spłata kredytu nastąpi na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 lipca 1992 roku (w sprawie zasad i trybu wykupienia należności banków z tytułu odsetek od kredytów mieszkaniowych zaciągniętych do dnia 20 października 1991 r. Dz. U. 1992, nr. 54. Poz. 257). W aneksie tym strony umowy stwierdziły również, że w latach następnych zadłużenie będzie spłacane zgodnie z obowiązującymi aktami prawnymi. Zgodnie z tym rozporządzeniem powodowie spłacali zadłużenie wg tzw. metody dochodowej.

W tym momencie pojawia się zagadnienie dopuszczalności stosowania do tej umowy reguł spłaty kredytów mieszkaniowych wynikających z ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. Nr 5, poz. 32; t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1115 ze zm.). Sąd Apelacyjny podziela w tym zakresie pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 grudnia 2004 r. II CK 235/04 (L.), w którym to Sąd przyjął, iż należy uznać dopuszczalność stosowania reguł spłaty kredytów mieszkaniowych wynikających z ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. do umów kredytowych zawartych przed wejściem w życie ustawy. W obszernym uzasadnieniu, Sąd Najwyższy wskazał przesłanki, którymi kierował się wydając to rozstrzygnięcie. Podkreślał między innymi, że celem tej ustawy było uporządkowanie, a także urealnienie zasad spłaty kredytów mieszkaniowych, w odniesieniu do których państwo przyjęło na siebie obowiązek pomocy wyrażający się przejściowym wykupieniem ze środków budżetu odsetek od kredytów mieszkaniowych, umorzeniem części zadłużenia kredytobiorców z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych, a także wykupieniem ze środków budżetu państwa części zadłużenia kredytobiorców z tytułu skapitalizowanych odsetek. Z tych tytułów następowały rozliczenia z bankiem dokonywane przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej (art. 4 ustawy). Jak to następnie zauważył, takie założenia ustawodawcy pociągały za sobą konieczność ingerencji w istniejące już umowy kredytowe.

W konsekwencji od 1996 roku kredyt był spłacany na zasadach wynikających z ustawy z 30 listopada 1995 r. Naliczenia spłaty kredytu i odsetek przypadających na poszczególnych członków Spółdzielnia wykonywała w oparciu o obowiązujące w danym okresie regulacje prawne. Wobec powodów pozwana Spółdzielnia od tego okresu stosowała tzw. normatywną formę spłaty kredytu. Według tej formuły wysokość miesięcznej raty stanowi iloczyn powierzchni mieszkania oraz tzw. normatywu, ogłaszanego w obwieszczeniach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Dla celów tych rozliczeń Spółdzielnia od 31 marca 1996 roku prowadzi analityczną ewidencję zadłużenia kredytowego z podziałem na lokale zajmowane przez poszczególnych członków. Ta ewidencja podlega kontroli ze strony banku, który dotychczas nie zgłaszał istotniejszych zastrzeżeń.

Sąd Apelacyjny, tak jak i Sąd pierwszej instancji, dostrzega, że Spółdzielnia w latach 1981-1996 nie prowadziła ewidencji analitycznej zadłużenia kredytów mieszkaniowych. Powyższe nie może jednak skutkować uznaniem, że z tej racji powodowie nie posiadają zadłużenia kredytowego. Na potrzeby ewidencji analitycznej przypisane zostało w stosunku do każdego z lokali „saldo wyjściowe” od tej kwoty następowało dalsze rozliczanie w zakresie spłaty

kredytu i odsetek. Powodowie nie przedstawili żadnego dowodu, że ustalone przez pozwaną „saldo wyjściowe” zostało nieprawidłowo ustalone. Co również istotne, Spółdzielnia po wprowadzeniu kont analitycznych cyklicznie informowała członków o wysokości zadłużenia. Mając zatem na względzie treść opinii biegłej, jeszcze raz należy podkreślić, że wyliczenie stanu zadłużenia lokali powodów, w zakresie jaki wynika z art. 42 ust. 3 pkt 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jest prawidłowe, a powodowie skutecznie nie podważyli tych wyliczeń, nie wskazali bowiem żadnej alternatywnej kwoty i sposobu jej wyliczenia.

Na marginesie wskazać również należy, że biegła w sporządzonej opinii podała kwoty, jakie powodowie musieliby uregulować w przypadku przeniesienia przez spółdzielnię na ich rzecz prawa własności lokalu. Te zaś są znacznie niższe, niż zadłużenie wskazane przez spółdzielnię, a potwierdzone przez biegłą. Wynoszą bowiem od około 19.000 zł do 40.000 zł, a większość z nich zamykała się w przedziale 20.000 - 28.000 zł.

Odnosząc się końcowo do sporządzonej opinii wskazać należy, że podlega, jak inne dowody, ocenie sądu rozpoznającego sprawę według art. 233 § 1 k.p.c., zgonie z którym sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. To, co ją odróżnia pod tym względem to szczególne dla tego dowodu kryteria oceny, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 15 listopada 2002 r., V KKN 1354/00). W efekcie specyfika oceny dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez Sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Odwołanie się przez Sąd do tych kryteriów oceny stanowi, więc wystarczające i należyte uzasadnienie przyczyn uznania opinii biegłego za przekonującą (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 7 kwietnia 2005 r., II CK 572/04). Opinia wydana w sprawie została sporządzona przez biegłą dysponującą odpowiednią wiedzą specjalistyczną oraz doświadczeniem zawodowym.

W rezultacie, Sąd Okręgowy w oparciu o przeprowadzoną ocenę dowodów prawidłowo ustalił stan faktyczny i słusznie uznał, że przeprowadzone dowody uzasadniały uznanie, iż zaskarżona uchwała nie narusza interesu prawnego powodów. Mając na względzie powyższe rozważania i dokonaną przez Sąd Apelacyjny własną ocenę materiału sprawy, brak było podstaw do poczynienia innych ustaleń faktycznych i podzielenia zarzutu apelacji, iż Sąd Okręgowy dopuścił się naruszenia przepisów procedury, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. Przepis ten stanowi, że sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza ogólnikowe zarzucenie braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Niezbędne jest wskazanie, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie uznając je za wiarygodne i posiadające moc dowodową, wskazanie, że pominął w swojej ocenie niektóre dowody, ewentualnie wykazanie, że sąd przy ocenie dowodów uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego.

Tymczasem w apelacji, skarżący ograniczyli się do przedstawienia swojej oceny materiału dowodowego, z których ich zdaniem wynikają fakty i wnioski odmienne od wyprowadzonych przez Sąd Okręgowy. Takie zarzuty nie mogły skutecznie podważyć ustaleń dokonanych przez Sąd pierwszej instancji. Zatem sformułowanie przez apelujących, jak można wywnioskować z treści apelacji, zarzutu naruszenia przez Sąd pierwszej instancji przepisu art. 233 k.p.c. i błędu w ustaleniach faktycznych w istocie stanowi jedynie bezskuteczną polemikę z prawidłowymi ustaleniami Sądu Okręgowego i wyciągniętymi, w oparciu o prawidłową ocenę dowodów, wnioskami.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono, mając na uwadze wynik postępowania w sprawie na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 8 ust. 1 pkt. 1) oraz § 10 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. 1804).

(...)